

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Т.В. Букас

Белорусский государственный экономический университет (Бобруйский филиал),
tanya.bukas@mail.ru

Жилищное строительство является одним из приоритетных направлений социально-экономического развития Республики Беларусь. Основная цель развития жилищной сферы в Республике Беларусь – создание комфортной среды проживания, отвечающей современным стандартам и потребностям населения, повышение уровня обеспеченности жильем и улучшение его качества.

По данным статистики, в стране по состоянию на 1 января 2009 года на учете нуждающихся состояли 701 023 человека. В том числе своей очереди построить жилье с господдержкой ожидали 16 927 многодетных и 338 701 молодых семей. В настоящее время средняя обеспеченность жильем в Беларуси составляет 22,6 кв. метров на одного человека. Для сравнения: во Франции - 43, в Германии - 50, в Великобритании - 62, а в США - 70 м². Минимальный уровень, определенный социальными стандартами ООН - 30 м² на человека. И это - без учета качества. Низкие потребительские и эксплуатационные свойства существующего жилья ничуть не меньше, чем недостающие метры, формируют неудовлетворенность населения условиями проживания.

На протяжении последних пяти лет в стране наблюдается ежегодное наращивание объемов ввода в эксплуатацию общей площади жилья.

В 2009 году введено в эксплуатацию 5844 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составляет 100,8 % к предусмотренному заданию на год. По сравнению с 2008 годом ввод в действие жилья увеличился на 741,2 тыс. кв. метров, или на 14,5 %.

В сельских населенных пунктах введено в эксплуатацию 1425,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, или 24,4 % от общего ввода по республике (в 2008 году – 28,5 %).

Динамика ввода жилых домов приведена в таблице.

Ввод жилья в 2009 г. был самым высоким за период 1970 – 2009 гг. за исключением 1987 г., когда было введено 5878 тыс. кв. м общей площади жилых домов.

Приоритетным направлением государственной жилищной политики является обеспечение намеченных параметров строительства жилья для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Для данной категории граждан введено в эксплуатацию 3450,8 тыс. кв. метров общей площади, из них в многоквартирных жилых домах в городах – 2641,8 тыс. кв. метров или 82,9 % от объема введенного жилья в таких домах при задании – 78 %.

Таблица – Ввод в действие жилых домов в Республике Беларусь

Периоды	Введено в действие жилых домов		В том числе в сельских населенных пунктах и малых городских поселениях	
	тыс. кв. м общей площади	соответствующий период предыдущего года = 100	тыс. кв. м общей площади	соответствующий период предыдущего года = 100
2005	3785,5	108,1	1549,0	104,7
2006	4087,6	108,0	1715,4	110,7
2007	4665,1	114,1	1934,2	112,8
2008	5102,8	109,4	1960,1	101,3
2009	5844,0	114,5	2168,4	110,6

Примечание-Источник: [1, с. 89].

Самые высокие темпы роста ввода в эксплуатацию жилья в 2009 году сложились в Гродненской (117,1 %), Минской (113,3 %) областях.

В 2009 году на строительство жилых домов в стране использовано 8,9 трлн. рублей инвестиций, что составило 20,6 % к их общему объему.

Основными источниками финансирования жилищного строительства в 2009 году оставались собственные средства населения и кредиты банков (соответственно 46,8 % и 43,9 % общего объема ввода в действие общей площади жилых домов).

Стремительный рост жилищного строительства в Республике Беларусь, требуют привлечения колоссальных экономических ресурсов (в 2010-м году планируется построить 7,5 млн. кв. м, а начиная с 2011 года - 10 млн.кв. м).

В настоящее время государство, как правило, не предоставляет гражданам бесплатного жилья, а содействует его приобретению различными способами. В некоторых случаях такое содействие выражается в субсидировании строительства или приобретения жилья, но в большинстве случаев — в поддержке в виде кредитования. Однако банковские кредиты на общих основаниях остаются достаточно дорогими (выдаются, как правило, под 23-27% годовых и под серьезное обеспечение). При этом средняя зарплата по стране, по данным Белстата, в 2009 году составила 998,3 тыс. рублей, или менее трети рыночной стоимости 1 кв. м жилья на вторичном рынке недвижимости. Поэтому в Беларуси нуждающимся в улучшении жилищных условий на строительство жилья выдаются льготные кредиты (под 1-5 % годовых на 20 или 40 лет). Льготные кредиты населению за счет собственных ресурсов предоставляют ОАО АСБ «Беларусбанк» и ОАО АСБ «Белагропромбанк». На финансирование строительства (реконструкции) жилья без учета затрат на создание инфраструктуры в 2010 году планируется направить 12,647 трлн. рублей, в том числе собственные средства населения должны составить 4,367 трлн. рублей, кредитные ресурсы банков - 7,171 трлн. рублей (в том числе льготные кредиты - 6,794 трлн. рублей), средства консолидированного бюджета - 746,18 млрд. рублей, местных бюджетов - 573,55 млрд. рублей.

Действующая в Беларуси система льготного жилищного кредитования сыграла решающую роль в обеспечении жильем нуждающихся граждан. Однако система финансирования строительства жилья с помощью льготного кредитования становится слишком обременительной для бюджета. Только в 2010 г. на компенсацию банкам потерь от льготного кредитования нуждающихся в улучшении жилищных условий предполагается выделить около 1,333 трлн. рублей. При этом растущие темпы жилищного строительства не позволят даже в отдаленном будущем обеспечить жильем всех нуждающихся: на очереди уже стоит более 700 тыс. человек, и с каждым годом ее прирост увеличивается.

К наиболее перспективным направлениям решения этой проблемы можно отнести внедрение параллельных схем финансирования строительства и приобретения жилья таких как: ипотеку, систему жилищно-строительных сбережений и развитие сектора аренды и найма жилья.

Ипотека в развитых странах является ключевым инструментом решения квартирного вопроса, однако сейчас для многих банков-кредиторов ипотечное кредитование жилья является слишком рискованным из-за некоторых правовых ограничений, например, практической невозможности выселить должника из занимаемой квартиры. При этом ипотечное кредитование не предполагает существенного снижения процентных ставок.

Альтернативой льготному кредитованию может стать система жилищных строительных сбере-

жений.

Суть системы строительных сбережений (ССС) заключается в том, что, прежде чем получить субсидию от государства на строительство или покупку жилья, гражданин должен накопить определенную часть средств. Вступая в систему строительных сбережений, участник выбирает наиболее удобный план накопления и самостоятельно определяет срок накопления собственных сбережений в размере 25% стоимости жилья на «Жилищно-накопительном вкладе». Срок накопления денежных средств составляет 3, 5 или 7 лет. По окончании периода накопления участнику предоставляется кредит сроком до 20 лет в размере до 75% стоимости строительства или приобретения жилого помещения с уплатой процентов за пользование кредитом, рассчитанных равными долями в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь + 1 процентный пункт.

Внедрение системы жилищных строительных сбережений в Республике Беларусь позволит не только создать условия для решения жилищной проблемы значительной части населения, нуждающейся в улучшении жилищных условий, но и принесет реальный экономический эффект, а также дополнит действующий механизм льготного кредитования строительства жилья новой составляющей с реальной перспективой построить или приобрести квартиру, накопив денежные средства в данной системе.

Литература:

1. Основные социально-экономические показатели развития Республики Беларусь. Инвестиции в основной капитал и строительство: Статистика Беларуси. — 2010. — № 1 (5). — С. 87—89.